

**Договор управления многоквартирным домом
(между управляющей компанией и застройщиком)**

г. Сочи

«25» декабря 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Метрополис Групп», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Лавриновой Алины Ивановны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Удача»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Ребриковой Анастасии Николаевны, действующей на основании Устава и лицензии № 923 от 24.12.2020 с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения внеочередного собрания участников ООО «Метрополис Групп» от 24.12.2020 года зафиксированного в Протоколе № 2.

1.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Застройщика в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2.1. «Многоквартирный дом» - в настоящем Договоре - это жилой комплекс, состоящий из 4 корпусов: корпус № 2, корпус № 3, корпус № 4, корпус № 5.

1.3. Многоквартирный дом расположен по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, ул. Калараша д. 64/13, д. 64/13 к. 1, д. 64/13 к. 2, д. 64/13 к. 3.

1.4. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора, состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, приведены в приложении № 1 к настоящему договору.

1.5. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.6. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также периодичность и сроки их выполнения приведены в приложении N 3 к настоящему договору.

1.7. Перечень коммунальных услуг и размер платы за коммунальные услуги приведены в приложении N 5 к настоящему договору.

**2. Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом,
содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

2.1. Управление осуществляется в отношении многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг - с даты заключения настоящего договора, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

2.4. Сдача-приемка выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг осуществляется на основании акта, подписываемого Управляющей организацией и Застройщиком.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, определенным в приложении № 3 к настоящему договору.

3.1.3. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома.

3.1.4. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

3.1.5. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

3.1.6. По требованию Застройщика, собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме знакомить их с содержанием указанных в п. 3.1.5 настоящего договора документов.

3.1.7. Обеспечить проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, его инженерных сетей и оборудования.

3.1.8. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только с согласия собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.9. Организовать и осуществлять прием собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.1.10. Выдавать Застройщику, собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме выписки из лицевого счета, в сроки и в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.11. На основании письменной заявки Застройщика, собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме или общему имуществу многоквартирного дома в срок, указанный в настоящем договоре.

3.1.12. Организовать работу по сбору платы по настоящему договору в сроки, установленные договором.

3.1.13. Обеспечить возможность осуществления Застройщиком контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от Застройщика, собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме внесения платы по договору в полном объеме и в сроки, в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц уступку прав требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.4. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.2. Обеспечивать выполнение всеми собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.3.3. Обеспечивать своевременное и в полном объеме внесение собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме платы по настоящему договору.

3.3.4. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.5. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.3.6. При неиспользовании помещения собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации их контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

3.3.7. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Получать коммунальные услуги согласно условиям настоящего Договора и норм действующего законодательства.

3.4.2. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.4.3. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей организацией в целях реализации настоящего договора.

3.4.4. Участвовать в планировании работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

3.4.5. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Цена договора

4.1. Цена договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

4.2. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается соразмерно доле собственника в праве общей собственности на это имущество от общей стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении № 3 к настоящему договору.

4.4. Размер платы за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется путем умножения тарифов на общую площадь помещений, принадлежащих собственнику.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

4.6. Плата за содержание и текущий ремонт помещения, коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.7. Сумма начисленных, в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени, указывается в отдельном платежном документе.

4.8. Собственники и пользователи помещений в многоквартирном доме вносят плату за жилое/нежилое помещение, коммунальные и прочие услуги на расчетный счет Управляющей организации либо в кассу Управляющей организации.

4.9. В случае изменения банковского счета Управляющая организации вносит соответствующие изменения в платежные документы.

4.10. Неиспользование собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

4.11. Перерасчет размера платы за период временного отсутствия потребителей производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

4.12. Изменение перечня, периодичности, расходов и (или) качества выполняемых работ и оказываемых услуг по настоящему договору утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

5. Информационное взаимодействие сторон

5.1. В целях обеспечения доступа Застройщика, собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме к информации, связанной с исполнением настоящего договора, Управляющая организация предоставляет Застройщику, собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме информацию:

- о многоквартирном доме, в том числе характеристику многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информацию о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;

- об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг;

- об использовании общего имущества в многоквартирном доме;

- о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;

- об исполнении Управляющей организацией настоящего договора за год;

- о порядке обработки персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

5.2. Управляющая организация предоставляет информацию, указанную в п. 5.1 настоящего договора, путем:

- обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет;

- размещения на информационных стендах (стойках) в помещении Управляющей организации;

- предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

5.3. Адрес официального сайта в сети Интернет, на котором размещена информация, сообщается Управляющей организацией по запросу Застройщика, собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

5.4. Информационные стенды (стойки) должны располагаться в доступном для посетителей месте и оформляться таким образом, чтобы можно было свободно ознакомиться с размещенной на них информацией в течение всего рабочего времени Управляющей организации.

5.5. Управляющая организация хранит копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках), в течение пяти лет.

5.6. Предоставление информации по запросу, поступившему в электронной форме, осуществляется Управляющей организацией по адресу электронной почты Застройщика, собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в установленный законом срок.

5.7. Предоставление информации по письменному запросу осуществляется Управляющей организацией со дня его поступления посредством направления почтового отправления в адрес застройщиков, собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо выдачи запрашиваемой информации лично представителю Застройщика, собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по месту нахождения Управляющей организации, либо направления информации по адресу электронной почты Застройщика, собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в случае указания такого адреса в запросе, в установленный законом срок.

5.8. Принятые в электронном виде запросы, а также полученные письменные запросы и копии ответов Застройщику, собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме хранятся Управляющей организацией на электронном и бумажном носителях не менее пяти лет.

6. Рассмотрение жалоб и претензий

6.1. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее - обращения) Застройщика, собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и текущим ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим

законодательством, а также ведет их учет, принимает меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

6.2. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Застройщику, собственнику и пользователю помещений в многоквартирном доме должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения.

6.3. Письменное обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с момента поступления в Управляющую организацию.

6.4. Управляющая организация обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращения.

6.5. Ответ на обращение подписывается руководителем Управляющей организации либо уполномоченным на то лицом.

6.6. Ответ на обращение, поступившее в Управляющую организацию в форме электронного документа, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком, собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и качество которых, должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

8.2. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Срок действия договора, сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации и заключения договора с победителем конкурса, в соответствии с п. 13 ст. 161 ЖК РФ.

9.2. В случае признания открытого конкурса по отбору управляющей организации не состоявшимся настоящий договор пролонгируется и продолжает свое действие согласно действующего законодательства.

9.3. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего договора с даты

подписания Договора, в части коммунальных ресурсов, с даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключённому управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией (РСО).

9.4. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения/прекращения настоящего договора.

10. Изменение и расторжение договора

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10.2. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

11.4. Настоящий договор размещается Управляющей компанией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

11.5. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем электронной почты, либо факсимильной связи, Почты России и иными путями, с возможностью отследить получение адресатом сообщения.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

Стороны по настоящему Договору признают юридическую силу документов, тексты которых получены по каналам связи, наравне с исполненными в простой письменной форме, в том числе сканированные документы. Оригиналы документов подлежат направлению адресату для проставления печатей и подписей, и подлежат возврату, если это требуется.

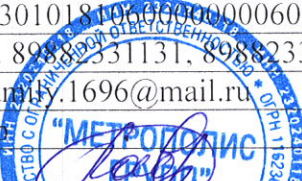
11.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.7. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 9ти страницах и содержит 5 приложений.

Приложения:

- 1) Приложение № 1. Характеристика многоквартирного дома, состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома каждого корпуса – 4 штуки;
- 2) Приложение № 2. Границы эксплуатационной принадлежности;
- 3) Приложение № 3. Перечень, периодичность и стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в жилом доме;
- 4) Приложение № 4. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме; Регламент проведения ремонтных работ в помещениях МКД;
- 5) Приложение № 5. Перечень коммунальных услуг и тарифы;

12. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик	Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью «Метрополис Групп» ОГРН 1162366054685 ИНН/КПП 2320240118/232001001	Общество с ограниченной ответственностью «Удача» ОГРН 1202300052459 ИНН/КПП 2367015950/236701001
Адрес: 354000 РФ, Краснодарский край, город Сочи ул. Воровского, дом 41, офис 11 Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, Главпочтамт, а/я 818	Адрес: 354054 РФ, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Бытха 2Б, пом 1
Банковские реквизиты: р/с 40702810430060002799 в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк город Ростов-на-Дону БИК 046015602 КОР/СЧ 30101810600000000602	Банковские реквизиты: ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК 046015602 к/с 30101810600000000602 р/с 40702810530060010380
Конт.тел. 800 331131, 892331121	Конт.тел. + 7 927 215-10-94
e-mail: fap@y.1696@mail.ru	e-mail: 79272151094@yandex.ru
Директор  А.И.Лавринова	Директор  А.Н. Ребрикова

